

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 626/2022

██████████ IN LIQUIDAZIONE

Giudice Delegato: Dott.ssa ██████████

Curatore: Dott. ██████████

C.T.U.: Arch. Roberto Lancia

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

L'illustrissimo Giudice Delegato Dott.ssa ██████████ del Tribunale di Roma - Sezione Fallimentare – ha autorizzato la nomina del sottoscritto Arch. Roberto Lancia, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma, su istanza del dott. ██████████ attraverso la ██████████, come perito stimatore dei beni del fallimento in epigrafe rappresentati da un appartamento ad uso ufficio in Comune di Viterbo; da un locale magazzino in Comune di Montalto di Castro; da un terreno agricolo in Comune di San Cesareo.

2. Operazioni peritali

Il sottoscritto, preso atto dell'incarico affidatogli, effettuava, come da accordi con il curatore fallimentare, i sopralluoghi presso i cespiti di proprietà della società fallita in data 11/04/2024, visionando i luoghi per stabilirne la rispondenza alle visura ed alle planimetrie catastali. Nella circostanza sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi.

Si precisa al riguardo, che la visita agli immobili è stato possibile eseguirla alla data suddetta, in quanto solo alcuni giorni prima il Curatore, con l'ausilio di un fabbro, è riuscito ad accedere all'interno degli stessi.

a. UFFICIO IN COMUNE DI VITERBO

a.1 Ubicazione e descrizione del complesso edilizio

Il complesso edilizio nel quale si trova l'appartamento da stimare, è ubicato nel Comune di Viterbo, più esattamente nel quadrante semiperiferico a nordovest del centro

cittadino, caratterizzato da costruzioni realizzate per lo più tra il 1990 e il 2000, con destinazione residenziale e direzionale. Il Tribunale di Viterbo è limitrofo all'edificio interessato dal fallimento.

La zona si presenta interamente urbanizzata, con viabilità funzionale e con un numero sufficienti di stalli per il parcheggio.

Il complesso edilizio che ci interessa è rappresentato in pianta da una figura geometrica assimilabile ad una "elle", sulle cui estremità sorgono tre distinti edifici destinati ad uso abitativo e uffici.

Se pur autonomi tra loro, gli edifici hanno un piano terra in comune destinato ad attività commerciali, dove si trovano anche i tre accessi agli stessi.

L'ufficio oggetto di valutazione è ubicato nel fabbricato realizzato esattamente all'angolo dei due lati della "elle", quest'ultimo è caratterizzato dalla pedissequa ripetizione dei volumi dei piani residenziali, sette per l'esattezza, composti da appartamenti incolonnati secondo il medesimo taglio di superficie.

In base alle risultanze riscontrate nel corso del sopralluogo, allo stesso si accede dal civico 5 di via Antonio Pacinotti. *(v. all. n.[1])*

a.2 Descrizione e consistenza del bene

Al piano 6° dell'edificio, non meglio identificato con il numero interno, l'ufficio, rappresentato in pianta da ingresso, due stanze, disimpegno, ripostiglio, bagno, balcone annesso ad una delle due stanze.

La superficie dell'appartamento è di mq. 58,00, l'altezza massima di h. 2,90.

Lo stato complessivo è discreto, le finiture interne vedono pavimenti in monocottura 40 x 40, pareti tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro camera, le porte in legno tamburato.

Presente l'impianto elettrico con illuminazione forzata mediante elementi al neon applicati a soffitto, quello sanitario è fornito di uno scaldabagno elettrico da 30 litri per la produzione dell'acqua calda.

I tre ambienti principali sono condizionati e riscaldati da mobiletti fancoil, il bagno da uno split a parete. Gli apparecchi interni sono collegati ad un'unica unità (trial) posta nel balcone.

La planimetria catastale riproduce fedelmente l'attuale stato dei luoghi *(v. all. n.[2])*

a.3. Situazione catastale

Dalla visura storica per immobile richiesta all'Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio risulta che l'immobile in oggetto, di proprietà della [REDACTED], è così censito: (vd. all. n. [3])

Foglio	Part.IIIa	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons	Sup. catastale	Rendita
143	1893	118	1	A/10	3	3,5 vani	tot. 58 mq.	€ 1.129,75

Nota: La visura catastale riporta l'ubicazione del bene alla [REDACTED], in realtà si accede al bene dal civico 5 di via Antonio Pacinotti.

a.4 Confini

In senso orario con appartamento intestato ad altra proprietà, vano scala, chiostrina interna, salvo altri.

a.5 Stato di occupazione

L'immobile nel corso del sopralluogo risultava libero da persone e cose.

a.6. Provenienza catastale ventennale (vd. all. n. [3])

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 14/12/2004 al 25/07/2005	[REDACTED]	Costituzione			
dal 25/07/2005 al 31/03/2024	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		[REDACTED]	25/07/2005	46269	17003

a.7 Pregiudizievoli (vd. all. n. [4])

Iscrizione	Ufficio Provinciale	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.	Quota	Favore	Contro
Ipoteca	Viterbo	09/06/2015	7131	974	1/1	[REDACTED]	[REDACTED]
Ipoteca	Viterbo	08/09/2017	12022	1678	1/1	[REDACTED]	[REDACTED]

a.8 Vincoli od oneri condominiali

Di seguito si riporta la situazione contabile relativa all'esercizio 2023/2024 dell'unità immobiliare in oggetto così come indicato dall'Amministratore del Condominio di Via Antonio Pacinotti N. 5 con un saldo negativo di Euro 890,09. (vd. all. n. [5])

Scadenza	Descrizione	Da versare	Versato	A Saldo
31/07/2023	Saldi finali 2022-2024	535,45	0,00	-535,45
01/08/2023	Rata n. 1	88,00	0,00	-88,00
01/10/2023	Rata n. 2	88,00	0,00	-88,00
01/01/2024	Rata n. 3	88,00	0,00	-88,00
01/03/2024	Rata n. 4	90,64	0,00	-90,64
TOTALE		890,09	0,00	-890,09

a.9 Regolarità Urbanistica

La costruzione è del 2000, per la stessa è stata rilasciata alla Immobili [REDACTED] la Concessione Edilizia N. 7841 del 22.04.2002 (prat. Ed n. 362/01); il Permesso di Costruire n. P034/07 del 15/02/207 (prat. Ed. 043/05); DIA n. 740/05 - n. 922/05 – n. 307/07 – n. 002/09 – n. 086/10 – n. 700/10. (*v. all. n.[6]*)

Per la stessa, agli esiti degli accertamenti dei tecnici incaricati, è stato rilasciato il Certificato di Agibilità in data 24/03/2011 (*v. all. n. [7]*)

La planimetria acquisita presso l’Agenzia delle Entrate Territorio è conforme all’attuale stato dei luoghi.

a.10 Calcolo della superficie commerciale e stima dell’immobile

La superficie commerciale è quella determinata dall’Agenzia del Territorio, ovvero pari a mq. 58,00.

a.11 Valori di mercato all’attualità

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del bene, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l’importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità.

La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato del cespite.

Allo scopo si è proceduto con la ricerca dei valori di mercato attribuiti alla zona, rilevati da fonti dell’Agenzia delle Entrate – Territorio (Metodo A); dal Borsino Immobiliare di Viterbo (Metodo B); presso agenzie immobiliari (Metodo C). (*v. all. n. [8]*)

Metodo A. Valutazione sintetica consultabile nella Banca dati dell’Agenzia delle Entrate - Territorio che suddivide il territorio in microzone, aree ove i livelli di mercato sono omogenei e in cui si registrano caratteristiche urbanistiche, ambientali e socio economiche simili. Nel secondo semestre 2023 per la microzona catastale 2 codice di zona C3 – Semicentrale/[REDACTED], il valore degli uffici oscillano da un min. di €/mq 800 e un max. di €/mq 1.250.

L’immobile nella quale è ubicato l’ufficio si trova a pochissima distanza dal Tribunale Civile e Penale di Viterbo, per questo riteniamo che lo stesso possa avere ottime opportunità commerciali pertanto si applica al bene il valore massimo indicato, ovvero: €/mq 1.250

Metodo B. Procedimento sintetico con uso del Listino Ufficiale del Borsino Immobiliare di Viterbo che per la stessa zona e la stessa tipologia ad ufficio da un valore che oscillano da un min. di €/mq 1.066 e un max. di €/mq 1.638.

L'immobile nella quale è ubicato l'ufficio si trova a pochissima distanza dal Tribunale Civile e Penale di Viterbo, per questo riteniamo che lo stesso ha ottime opportunità commerciali che permettono di applicare al bene il valore massimo indicato, ovvero: €/mq 1.638

Metodo C. Stima sintetica per comparazione con immobili simili o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti, nel 2023. Effettuata un'indagine di offerte immobiliari poste sulla rete internet e presso agenzie che hanno in vendita immobili nella stessa zona e con la stessa destinazione, sono stati riscontrati prezzi che oscillano da un minimo di €/mq 1.100 e un massimo di €/mq. 1.450,00.

Anche in questa circostanza per i motivi suddetti si applicherà il valore massimo indicato, ovvero €/mq 1.450

a.12 Stima dei valori applicati

Fra i tre valori unitari €/mq determinati, la media rappresenta il più probabile valore di mercato.

$$(1.250 + 1.638 + 1.450) = \text{€/mq } 4.338/3 = \text{€/mq. } 1.446 = \text{€/Mq } 1.450,00$$

Avremo pertanto:

Destinazione	Mq	Parametro	Mq.	€/Mq	Coefficiente	€/Mq	Totale
Ufficio	58	100%	58	€ 1.450,00	0	€ 1.450,00	€ 84.100,00
Totale cifra tonda							€ 84.000,00

b. LOCALE MAGAZZINO IN COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO

b.1 Ubicazione e descrizione del complesso edilizio

Il complesso edilizio nel quale si trova il magazzino da stimare è ubicato nel Comune di Montalto di Castro, più esattamente nel quadrante semicentrale a sud est del centro cittadino, caratterizzato da edifici per lo più unifamiliari con massimo tre piani fuori terra.

La zona è interamente urbanizzata, con viabilità funzionale e con un numero sufficienti di stalli per il parcheggio.

L'edificio che ci interessa, a pianta quadrata, si eleva fuori terra con quattro piani caratterizzati dalla pedissequa ripetizione dei volumi dei piani residenziali composti da

appartamenti incolonnati secondo il medesimo taglio di superficie, il piano terra è destinato per le attività commerciali.

Realizzato con struttura portante in c.a., lo stesso presenta tamponature prospettiche tradizionali, rifinite in parte a cortina in parte intonacate e tinteggiate. Buono lo stato complessivo dell'edificio.

In base alle indicazioni riscontrate nel corso dell'accesso allo stesso si accede da via Ferento snc. *(v. all. n.[1])*

b.2 Descrizione e consistenza del bene

Al piano terra dell'edificio, posto ad angolo tra la via Ferento e via Nenni Vittoria il magazzino, cui si accede da una serranda priva di numero civico, che affaccia su quest'ultima strada.

Il magazzino è composto in pianta da un solo ambiente diviso da una parete in alluminio e vetro facilmente amovibile.

Escluso un lavandino a parete, l'unità immobiliare è priva di servizio igienico, oltre che da una adeguata impiantistica in generale. Quello elettrico ad esempio è praticamente inesistente e quel poco presente è del tutto fuori norma.

Lo stato complessivo è assai mediocre, le finiture interne sono rappresentate da un pavimento in gres (7,5 x 15) e pareti tinteggiate.

Su queste ultime si evidenziano ammaloramento degli intonaci causati da umidità di risalita per capillarità dal sottosuolo. La superficie catastale è di mq. 29,00, l'altezza h. 3,60. *(v. all. n.[2])*

La planimetria catastale rispetta fedelmente l'attuale stato dei luoghi, ad eccezione naturalmente della parete divisoria in alluminio.

b.3. Situazione catastale

Dalla visura storica per immobile richiesta all'Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio risulta che l'immobile in oggetto, di proprietà della [REDACTED] è così censito: *(vd. all. n. [3])*

Foglio	Part.IIa	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons	Sup. catastale	Rendita
52	87	3		C/2	5	24 mq	tot. 29 mq.	€ 45,86

Nota: La visura catastale riporta l'ubicazione del bene alla Via Ferento snc, in realtà si accede al bene da via Nenni Vittoria snc.

b.4 Confini

In senso orario con via Nenni Vittoria, negozio intestato ad altra proprietà, altra proprietà sui due restanti lati, salvo altri.

b.5 Stato di occupazione

L'immobile nel corso del sopralluogo risultava libero da persone e cose.

b.6 Vincoli od oneri condominiali (vd. all. n. [6])

Situazione debitoria indicata dall'Amministratore del Condominio è di Euro 443,22.

b.7 Provenienza catastale ventennale (vd. all. n. [3])

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 30/06/1987 al 11/09/2007	[REDACTED]	Impianto			
dal 11/09/2007 al 31/03/2024	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		[REDACTED]	11/09/2007	474020	

b.8 Pregiudizievoli (vd. all. n. [4])

Iscrizione	Ufficio Provinciale	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.	Quota	Favore	Contro
Ipoteca	Viterbo	09/06/2015	7131	974	1/1	[REDACTED]	[REDACTED]
Ipoteca	Viterbo	08/09/2017	12022	1678	1/1	[REDACTED]	[REDACTED]

b.9 Regolarità Urbanistica

Nonostante la richiesta di accesso agli atti al Comune di Montalto di Castro ad oggi il Comune non ha dato nessuna risposta in merito alla posizione urbanistica del bene. L'amministratore del condominio ha fornito un atto di vendita di un bene facente parte dell'edificio dove si trova anche il locale stimata, dove viene indicato che la costruzione è stata edificata in virtù della Licenza Edilizia n. 173 rilasciata dal Comune di Montalto di Castro in data 12 novembre 1968 (*v. all. n. [5]*)

La planimetria acquisita presso l'Agenzia delle Entrate Territorio è conforme all'attuale stato dei luoghi.

b.10 Calcolo della superficie commerciale e stima dell'immobile

La superficie commerciale è quella determinata dall'Agenzia del Territorio, ovvero pari a mq. 29,00.

b.11 Valori di mercato all'attualità

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del bene, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità.

La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato del cespite.

Allo scopo si è proceduto con la ricerca dei valori di mercato attribuiti alla zona, rilevati da fonti dell’Agenzia delle Entrate – Territorio (Metodo A); dal Borsino Immobiliare di Viterbo – Montalto di Castro (Metodo B); presso agenzie immobiliari del luogo (Metodo C). *(vd. all. n. [6])*

Metodo A. Valutazione sintetica consultabile nella Banca dati dell’Agenzia delle Entrate - Territorio che suddivide il territorio in microzone, aree ove i livelli di mercato sono omogenei e in cui si registrano caratteristiche urbanistiche, ambientali e socio economiche simili. Nel secondo semestre 2023 per la microzona catastale 1 codice di zona B1- Centrale/ CENTRO ABITATO, il valore dei magazzini oscilla da un min. di €/mq 250 e un max. di €/mq 350.

Trattandosi di magazzino con accesso diretto su strada, riteniamo che lo stesso possa avere discrete opportunità commerciali, per questo motivo riteniamo applicare al bene il valore massimo indicato, ovvero: €/mq 350

Metodo B. Procedimento sintetico con uso del Listino Ufficiale del Borsino Immobiliare di Viterbo – Montalto di Castro che per la stessa zona e la stessa tipologia ad ufficio da un valore che oscillano da un min. di €/mq 330 e un max. di €/mq 508.

Trattandosi di magazzino con accesso diretto su strada, riteniamo che lo stesso possa avere discrete opportunità commerciali, per questo motivo riteniamo applicare al bene il valore massimo indicato, ovvero: €/mq 508

Metodo C. Stima sintetica per comparazione con immobili simili o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti, nel 2023. Effettuata un’indagine di offerte immobiliari poste sulla rete internet e presso agenzie che hanno in vendita immobili nella stessa zona e con la stessa destinazione, sono stati riscontrati prezzi che oscillano da un minimo di €/mq 400 e un massimo di €/mq. 500.

Anche in questa circostanza per i motivi suddetti si applicherà il valore massimo indicato, ovvero €/mq 500

b.12 Stima dei valori applicati

Fra i tre valori unitari €/mq determinati, la media rappresenta il più probabile valore di mercato.

$$(350 + 508 + 500) = \text{€/mq } 1.358/3 = \text{€/mq. } 452 = \text{€/Mq. } 450.00$$

Avremo pertanto:

Destinazione	Mq	Parametro	Mq.	€/Mq	Coefficiente	€/Mq	Totale
Magazzino	39	100%	39	€ 450,00	0	€ 450,00	€ 17.550,00
Totale cifra tonda							€ 17.500,00

c. TERRENO AGRICOLO IN COMUNE DI SAN CESAREO (RM)

b.1 Ubicazione e descrizione del terreno

Il terreno oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di San Cesareo (Rm), strada via Bel Poggio snc, in un contesto misto agricolo/residenziale caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali e rurali.

Il terreno a destinazione agricola è distinto come segue:

- lotto a forma rettangolare e pianeggiante per una superficie complessiva pari a 4.720 mq, di cui, come riportato in visura mq. 1.382 a qualità vigneto; mq. 3.338 a qualità uliveto, identificato sul Comune di San Cesareo al Foglio 19 particella 115. In fase di sopralluogo si è riscontrata la presenza sul terreno di 150 alberi con qualità uliveto.

Nella parte a valle rispetto al cancello d'ingresso, due baracche da cantiere o containex poggiati su basamenti di cemento, un manufatto in blocchetti di tufo al rustico ad uso magazzino, un'area recintata ad uso deposito vario. (v. all. n.[1])

b.3. Situazione catastale

Il terreno, oggetto della presente stima, è catastalmente individuato come segue:

(vd. all. n. [2])

Foglio	Part.IIa	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito	
						Domenicale	Agrario
19	115	AA	Vigneto	2	1.382	€ 16,42	€ 13,20
		AB	Uliveto	U	3.338	€ 25,00	€ 8,62

La visura catastale intesta la proprietà alla [redacted] proprietà per 1/1.

b.4 Confini

In senso orario con via Nenni Vittoria, negozio intestato ad altra proprietà, altra proprietà sui due restanti lati.

b.5 Stato di occupazione

L'immobile nel corso del sopralluogo risultava libero da persone e cose.

b.6. Provenienza catastale ventennale (vd. all. n. [2])

Periodo	Proprietà	Atti			
al 26/05/2011	[REDACTED]	Atto Vendita			
dal 26/05/2011 al 31/03/2024	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Rep.	Racc.
		[REDACTED]	26/05/2011	47360	4755

b.7 Pregiudizievoli (vd. all. n. [3])

Iscrizione	Ufficio Provinciale	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.	Quota	Favore	Contro	Nota
Ipoteca	Roma 2	09/06/2015	22728	3591	1/1	[REDACTED]	[REDACTED]	Ipoteca iscritta solo su parte del terreno per mq. 1.382 rispetto ai mq 4.720 complessivi.
Atto Giudiziario	Roma 2	08/02/2023	6611	4491		Massa dei Creditori del Fallimento	[REDACTED]	

b.8 Regolarità Urbanistica

Visto il vigente P.R.G. del Comune di San Cesareo, approvato con d.G.R. del Lazio 11 maggio 1982, n. 2857 lo stesso certifica; “l’appezzamento di terreno in premessa indicato, ricade in zona: **E Agricola – Sottozona E2**. Attualmente, indipendentemente dalle previsioni di piano, l’edificazione in zona agricola è consentita secondo le disposizioni di cui al Titolo IV della legge regionale 22 dicembre 1998, n. 38.”

“Che nella Variante Speciale per recupero urbanistico dei nuclei abusivi e delle costruzioni abusive non perimetrabili, adottata ai sensi dell’art. 4, della legge regionale 01 maggio 1980, n. 28, l’appezzamento di terreno censito presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto - al Foglio n. 19, Particella n. 115, ricade **in sottozona B.R.** **(Completamento di recupero - B.R. 5)** “Per il recupero dei nuclei abusivi”:

1. In tale sottozona il recupero urbanistico ed il completamento dell’edificazione si realizza mediante Piano Attuativo, nel rispetto delle linee guida definite al successivo TITOLO II. I dati generali di ogni singola sottozona B.R. riguardanti il volume, gli abitanti, gli standard minimi e gli indici di fabbricabilità territoriali IFT sono riportati nelle tabelle allegate all’elaborato 01 RELAZIONE TECNICA e all’elaborato 04 SCHEDE PROGRAMMATICHE. Sono ammessi sia i frazionamenti che le fusioni delle unità immobiliari; sono altresì ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con accorpamento delle volumetrie esistenti.”

3. L’applicazione di quanto al dettato dell’art.6 bis della l.r.28/80 per i lotti liberi interclusi, è concessa attraverso l’utilizzo dell’indice IFT “indice medio proposto” di sottozona ridotto del 30%, previo la cessione del 35% del lotto per la realizzazione di standard pubblico.

4. Nel caso risultasse impossibile definire un Comparto ed il suo relativo piano Attuativo entro cinque anni dall'approvazione del presente Piano, e nel caso questo si trovasse inserito in una sottozona che abbia già acquisito una dotazione di standard pari almeno al 30% del fabbisogno calcolato in tabella, sarà consentita la realizzazione di volumetria attraverso lo strumento dell'intervento diretto. I lotti liberi saranno così assimilati ai lotti liberi interclusi e valutati alla lice del precedente comma 3.

5. L'attuazione dei lotti liberi può anche avvenire attraverso la realizzazione di interventi ai sensi dell'art.18 LR 21/09. Questo comporta l'acquisizione di una volumetria premiale quantificata, per ogni sottozona, nella tabella riassuntiva allegata all'elaborato 01 RELAZIONE TECNICA e puntualmente descritta nell'elaborato 04 SCHEDE PROGRAMMATICHE Sottozona B.R.

VINCOLI:

Il terreno in questione è assoggettato ai seguenti vincoli:

- **zona dichiarata sismica, Zona 2**, ai sensi della legge 2 febbraio 1974, n. 64;
- **aree di protezione a salvaguardia degli impianti di captazione dei Colli Albani: Acqua Vergine, Torre Angela, Finocchio e Pantano Borghese**, individuate con deliberazione di Giunta Regionale 2 novembre 2012, n. 537, pubblicata sul B.U.R. n. 67 del 27 novembre 2012, è stato individuato. (v. all. n. [4]/[5])

b.9 Calcolo della superficie commerciale e stima dell'immobile

La superficie del terreno è quella determinata dall'Agenzia del Territorio, ovvero pari a mq. 4720,00.

b.10 Valori di mercato all'attualità

Al fine di pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato attuale del bene, si ritiene opportuno utilizzare il criterio di stima sintetico comparativo, inteso come l'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità.

La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi di mercato, relativi ad oggi, per certe tipologie, consente quindi, per confronto, di risalire direttamente al più probabile valore di mercato del cespite.

- Allo scopo si è proceduto con la ricerca dei valori agricoli rilevati dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate che per la Regione Agraria N. 7 (Palestrina/Zagarolo/San Cesareo), per terreni coltivati ad uliveto come quello in oggetto, da un valore di 36.200 Euro/Ha (10.000 : 36.200) = 3,62 Euro/mq . (v. all. n. [6])

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, si ritiene che il valore

suddetto vada congruamente aumentato fino a 2 volte il valore sopra indicato.

b.11 Stima del terreno

Avremo pertanto:

Destinazione	Mq	Parametro	Mq.	€/Mq	Moltiplicatore	€/Mq	Totale
Terreno	4720	100%	4720	€ 3,62	2	€ 7,24	€ 34.172,80
Totale cifra tonda							€ 34.000,00

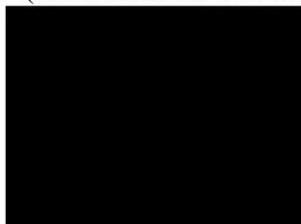
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale.

Tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. Ill.ma.

Roma, li 09/07/2024

Il CTU

(arch. Roberto Lancia)



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATI UFFICIO VITERBO

- All. 1 Ubicazione
- All. 2 Planimetria catastale Ufficio
- All. 3 Visura catasta – Estratto di mappa
- All. 4 Visure Ipotecarie
- All. 5 Estratto Oneri Condominiali
- All. 6 Licenza Edilizia
- All. 7 Certificato di Agibilità
- All. 8 Indagini di mercato

ALLEGATI MAGAZZINIO MONTALTO DI CASTRO (VT)

- All. 1 Ubicazione
- All. 2 Planimetria catastale magazzino
- All. 3 Visura catastale - Estratto di mappa
- All. 4 Visure Ipotecarie
- All. 5 Pec richiesta accesso agli atti + atto fornito dal'Amm.re del Condominio
- All. 6 Indagini di mercato

ALLEGATI TERRENO SAN CESAREO (RM)

- All. 1 Ubicazione
- All. 2 Visura catasta – Estratto di mappa
- All. 3 Visure Ipotecarie
- All. 4 Piano regolatore Generale
- All. 5 Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. 6 Indagini di mercato